

## 3-Zimmerwohnung mit Pool & Eigengarten!



Muster Wohnraum

**Objektnummer: 72942**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gemeindeberggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	49,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,77 m <sup>2</sup>
Keller:	2,94 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,64
Gesamtmiete	1.370,00 €
Kaltmiete (netto)	1.077,45 €
Kaltmiete	1.245,45 €
Betriebskosten:	168,00 €
USt.:	124,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger



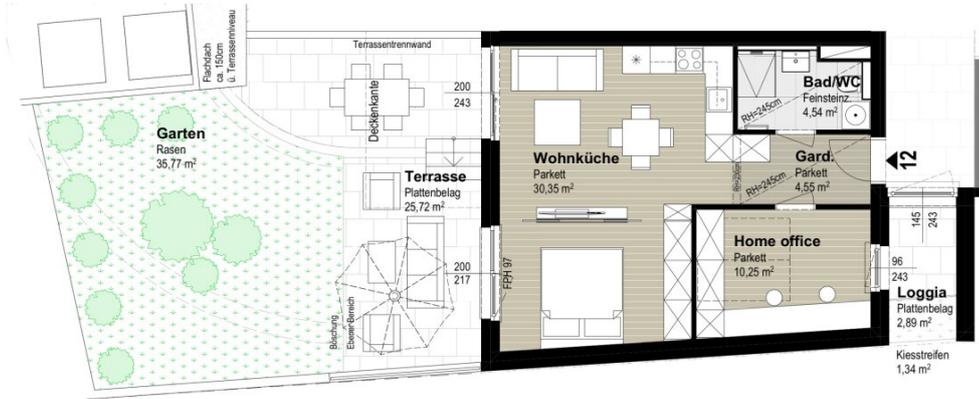






BELLA  
11 VISTA 30

HIETZING



TOP 12

Bad/WC	4,54
Gard.	4,55
Home office	10,25
Wohnküche	30,35
	<b>49,69 m²</b>
Terrasse	25,72
Loggia	4,23
Garten	35,77
Parteienkeller	2,94

Raumhöhe 2,70 m



ERDGESCHOSS TOP 12

M=1:100

0

2m

Die dargestellte Möblierung ist nur ein Lösungsvorschlag. Sanitäreinrichtung und Küchenanschlüsse werden mitangeboten. Änderungen aus technischen oder baubehördlichen Gründen vorbehalten.

VERKAUF: Fr. Mag. Patrizia Hunter / PK Immobilien / T: 0664 85 12 106 / M: patrizia.hunter@pkimmobilien.at

PLANUNG: CUUBUUS architects ZT GmbH © 2021

1130, Gemeindeberggasse 69



## Objektbeschreibung

### 3-Zimmerwohnung mit Pool & Eigengarten!

Diese top geschnittene 3-Zimmerwohnung unterteilt sich in eine geräumige Wohnküche, ein ruhiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, welches optimal als Home Office genutzt werden kann, ein modernes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss, sowie eine Garderobe. Der große Eigengarten und die großflächige Terrasse bieten Platz für Entspannung im Freien!

### Ausstattung

- Bad mit Dusche
- Vollausgestattete Küche
- großflächige Fenster
- Echtholzparkett in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung
- Raumkühlung

### Das Haus bietet Ihnen

- Niedrigenergiebauweise
- großzügige Freiflächen
- Gemeinschaftspool

- Aufzug
- Tiefgarage

## Die Lage

Das Projekt Bella Vista besticht vor allem durch seine erstklassige Lage. Das Naherholungsgebiet Lainzer Tiergarten ist nur einen Sprung entfernt und ist mit seinen großzügigen Grünflächen und Spazierruten der perfekte Ort für Outdooraktivitäten. Durch die belebte Umgebung finden sich auch zahlreiche Nahversorger, nette Geschäfte zum Flanieren und ein großes Angebot an Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Buslinie 54A, 54B

Straßenbahnlinie 62

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <4.750m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.250m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.750m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.